

☆ 民法改正 連帯保証人編 ☆

アーバンレポートでも何度か取り上げております民法改正ですが、今でも様々な法律が改正されている中で、なぜ民法の改正だけがこれだけ注目を集めているのでしょうか。

実は民法の“経済的な側面を規律する部分”については、これまでほとんど改正されていなかった為のようです。最も身近な法律ともいえる民法が120年以上も前に決められたままだったことに、驚く方も多いかもしれません。



改正点の重要箇所を改めてまとめますと

- 約款既定の新設
- 変動法定利率の採用
- 消滅時効既定の見直し
- 保証ルールの見直し(連帯保証人)
- 売主や請負人の担保責任
- 意思能力制度の明文化
- 賃貸借契約の敷金ルールの明文化

というところでしょうか。今回は私共の業務にも関わりのある【連帯保証人】について掘り下げたいと思います。

お客様との会話の中で「保証人は必要か…」「保証人がいない場合は…」「保証人は…」、お申し込みの際などで頻繁に出てくる保証人という言葉ですが、そもそも“連帯保証人”と“保証人”では大きく責任が異なる点をご存じでしょうか。

賃貸借契約では、契約者が滞納をした場合に代わりに支払わなければならない点は、連帯保証人も保証人も同じです。しかし保証人は滞納家賃を払う前にオーナーや管理会社へ意見を主張することができます。これを法律用語で「抗弁権」といいます。

- 1、『催促の抗弁権』 保証人である自分に請求する前に契約者へ最初に督促するよう要求することができます。
- 2、『検索の抗弁権』 契約者に本当に支払い能力がないかどうか確認することを要求することができます。

そして分別の利益があり、保証人が複数いる場合には、支払い義務が保証人の人数で割られるということです。例えば、保証人が2人いて100万円の請求がある場合には、2人で50万円ずつが支払い上限で、50万円を払えばそれ以上は関係ありません。しかし、連帯保証人の場合は請求されたらすべてを支払わなければなりません。



要するに連帯保証人はその部屋に居住していないものの、契約者とはほぼ同一の義務を負っています。また契約が続く限り、親から子へ、子から孫へ、と相続されるのです。

このように連帯保証人は、保証人よりも義務や責任がより厳しいものとなっています。

呼び名を省略しているケースもあるかもしれませんが、当社は連帯保証人で統一しております。

前置きが長くなりましたが、今回の改正では、契約者が滞納をし続ける限り、際限なくいくらでも連帯して保証し続けなければならないという事はなくなり、その代わりに契約書には極度額を明記する事が必要となりました。その背景には、あまりにも連帯保証人にかかる負担が大きすぎるという事があったようです。

極度額とは、連帯保証人が保証しなければならない債務の限度額のことであり、つまり滞納家賃等の債務金額の限度額という意味になります。

契約書に極度額の明記がない場合は、保証契約が無効となってしまいます。明記がない場合は1円たりとも保証してもらえない点は注意が必要です。

これまでは、連帯保証人になる人が、その重みや責任を十分に理解せずに契約していた例も少なくありませんが、今後は契約書で「保証極度額200万円」などと金額を明示しますので、「こんなに多額の責任は負えない」と引き受けを拒まれる可能性も考えられます。

かと言って、極度額を低く設定してしまうと、多額の滞納賃料を回収しきれなくなってしまう事態も発生してしまいます。まずは申し込みの時点で十分に契約者、連帯保証人に説明をして納得してもらってから契約に進むことが重要となります。極度額の金額については一律に数百万と設定するよりも、それぞれの住居の賃料によって決めていくのが好ましいと思われます。当社では最悪のケースを想定し、原則賃料の24か月分を極度額として設定しております。 ※ 原則当社では家賃保証会社の加入は義務付けておりますが、駐車場など連帯保証人様を付けて契約するケースもございます。では、

Q1: 現在入居中の契約はどうなるのでしょうか？当然契約中の契約書には極度額は明記しておりませんので、連帯保証人は無効になるのか…？！

A1: いえ、これは民法の考え方で、従前の契約内容が適用されますので安心して下さい。

Q2: 2020年4月1日以降に旧法での契約が更新される場合はどうなるのでしょうか？

A2: 更新後は新法が適用されますので、極度額の明記が必要となります。

もし極度額の明記が無いまま更新契約書に連帯保証人が記名押印すると、その保証契約は無効となってしまいます。予想される問題点としては、今までの更新契約では極度額の明記が無かったのに、いきなり数百万と明記した書類に記名押印をすることへの拒否反応を起こす連帯保証人が出てくるかもしれません。

対策としては、事前に契約者に極度額の説明をして、契約者と管理会社の両方から連帯保証人に説明をして納得していただき記名押印してもらうか、または連帯保証人には電話のみで状況確認をして更新書類の記名押印を不要としていくかとなります。

後者は記名押印がなくとも従前の契約が適用となります。このように、新規契約も更新契約も簡単に連帯保証人との手続きはできなくなり、より家賃保証会社の必要性が高まってくるのではないのでしょうか。

緊急事態宣言が解除となっても経済の影響は今後ますます大きくなると思われます。個人や企業への給付金等の政策も打ち立てられておりますが、耐えられずに倒産なども業界によってはでてきております。まずは滞納しない入居者選び、そして体力のある保証会社選びが重要となります。

少しでもオーナー様のリスクを低減し、安心安全な賃貸経営のお手伝いができますように、店舗の最前線で目を光らせていきたいと思っております。

